

Planbeskrivning

Stenbäck 32:1, Trätskogsvägen 8



2023-09-11

Livsmiljö Gävle, Gävle kommun, Gävleborgs län

Diarienummer: 22SBN87

Handläggare: Johanna van der Kaaij

Innehåll

Sammanfattning.....	3
Detaljplanens syfte	6
Beskrivning av planförslaget	6
Motiv till detaljplanens regleringar	14
Planeringsförutsättningar och konsekvenser.....	17
Genomförande.....	28
Betydande miljöpåverkan.....	29
Medverkande.....	30

Sammanfattning

Detaljplanen möjliggör att bostadsfastigheten Stenbäck 32:1 delas, vilket tillskapar ytterligare en bostadsfastighet i bostadsområdet Stenbäck i Hagaström. Strandskydd gäller från Stenbäcken i öster som upphävs för att platsen ska kunna bebyggas med nytt bostadshus och tillhörande komplementbebyggelse så som garage eller förråd.

Detaljplanen anger hur bebyggelsen får placeras och gestaltas så att den passar in på platsen och följer bostadsområdets karaktär. Det regleras i planen hur hög byggnaderna får vara och hur taken ska se ut. Detaljplanen anger också hur hög marken och nivån på det färdiga golvet på bostadshuset som minst ska vara, för att minska risken för skador till följd av översvämning i Stenbäcken.

Detaljplanens begränsade omfattning gör att konsekvenserna av planens genomförande inte blir betydande. Detaljplanen möjliggör ny bostadsbebyggelse på en obebyggd yta mellan två tomter i ett redan etablerat bostadsområde, vilket bedöms bidra till en god bebyggd miljö.

Stadsbilden påverkas lokalt för intilliggande fastigheter när ytterligare bostadshus och garage eller liknande kan uppföras. Med de regleringar om placering, byggnadernas höjd, takens utseende och markens höjd bedöms tillåten bebyggelse vara förenlig med områdets karaktär.

Planområdet riskerar översvämmas vid höga flöden i Stenbäcken. Planen reglerar lägsta nivå för färdigt golv och källarlösa hus, vilket minskar risken för att skador uppstår vid en eventuell översvämning.

Vad är en detaljplan?

En detaljplan reglerar hur marken får användas och hur miljön är tänkt att förändras eller bevaras. Kommunen kan i en detaljplan pröva om ett område till exempel är lämpligt för ny bebyggelse och hur den ska utformas eller hur en befintlig bebyggelse ska bevaras.

Detaljplaneprocess

Arbetet med att ta fram en detaljplan, planprocessen, kan ske med antingen standard- eller utökat förfarande och är indelad i flera skeden. Kriterierna för när kommunen ska tillämpa respektive förfarande finns i plan- och bygglagen. Förfarandena är väldigt snarlika och skiljer sig främst i att vid ett utökat förfarande ska planförslaget kungöras för allmänheten vid samrådet. Av figuren nedan framgår hur processen ser ut och i vilket skede planen befinner sig i just nu.

Planuppdrag, det vill säga beslut om att ge Livsmiljö Gävle i uppdrag att påbörja ett detaljplanearbete, beslutas av Samhällsbyggnadsnämnden.

Under **samrådet** ges berörda möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse där alla synpunkter sammanställs och bemöts och planförslaget bearbetas innan den skickas ut för **granskning**. Synpunkter från granskningen sammanställs i ett granskningsutlåtande. Efter granskningen **antas** planen av Samhällsbyggnadsnämnden eller, i undantagsfall, av Kommunfullmäktige. Om ingen överklagar beslutet får detaljplanen **laga kraft**.



Figur 1. Planprocessens olika delar. Detaljplanen har fått **laga kraft**.

Ansvarig planhandläggare

Information om planförslaget lämnas av handläggare:

Johanna van der Kaaij, Planarkitekt

Tel: 026 – 17 83 47

Handlingar och läshänvisningar

Planen omfattar följande handlingar:

- **Plankarta.** Plankartan och dess planbestämmelser är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark och hur bebyggelsen ska regleras.
- **Planbeskrivning.** Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar och konsekvenser som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en delning av bostadsfastigheten Stenbäck 32:1, för att tillskapa ytterligare en bostadsfastighet. Strandskyddet upphävs för att möjliggöra ny bebyggelse och utformningen anpassas till omgivande bostadsbebyggelses karaktär. Utförandet av bebyggelsen regleras också i syfte att minska risken för skador till följd av höga flöden i Stenbäcken.

Beskrivning av planförslaget

Bakgrund

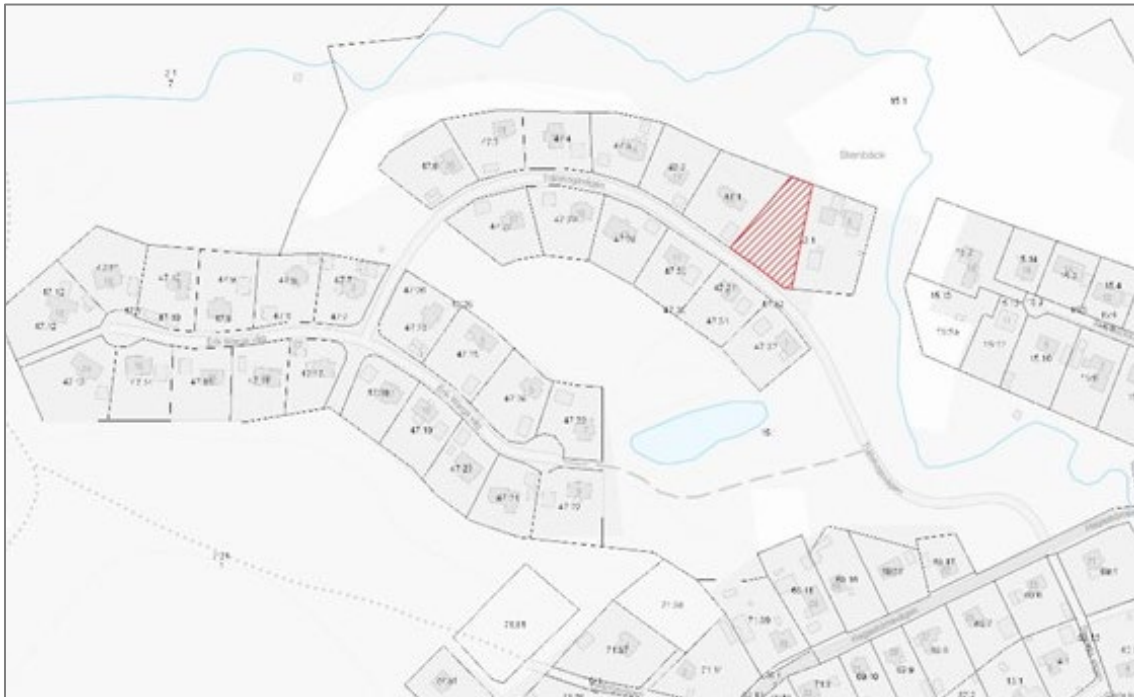
Fastighetsägaren till Stenbäck 32:1 har inkommit med en ansökan om planbesked för att möjliggöra en delning av fastigheten. Idag gäller en detaljplan som inte tillåter detta, eftersom ingen ny huvudbyggnad får uppföras.

Gällande detaljplans utformning för fastigheten kommer sig av att man ville undvika att få ny bebyggelse direkt invid dåvarande fastighetsgräns, en bostadsfastighet som redan fanns på platsen när ny bebyggelse planerades i området. Fastighetsägaren erbjöds därför att köpa marken av kommunen där ingen ny huvudbyggnad fick uppföras. Nuvarande fastighetsägare vill nu ta bort den begränsningen.

Detaljplanens omfattning och lokalisering

Läge

Området Stenbäck är beläget i Hagaström, väster om E4, cirka 4 kilometer från centrala Gävle. Avgränsningen möjliggör att en ny bostadsfastighet kan bildas av motsvarande område.



Figur 2. Karta som visar planområdets läge och avgränsning.

Areal

Planområdet har en total areal på cirka 1500 kvm.

Markägoförhållanden

Planområdet berör fastigheten Stenbäck 32:1 som är privatägd.

Befintlig bebyggelse och arkitektur

Planområdet är inte bebyggt men ligger inom ett bostadsområde med småhus som huvudsakligen uppförts omkring år 2006 till 2008. Bostadsområdet är utformat för att skapa en lantlig karaktär och består i huvudsak av villor med träfasader i 1,5-2 våningar.

Majoriteten av byggnaderna har sadeltak och är målade i ljusa eller röda kulörer.

Taktäckningen utgörs av röda takpannor eller bandtäckt galvaniserad plåt.

Öster om planområdet, inom fastigheten Stenbäck 32:1, finns en bostadstomt med en huvudbyggnad i två våningar som är uppförd år 1934 och skiljer sig gestaltningsmässigt från bostadsområdet i övrigt.



Figur 3. Flygfoto från 2010 över bostadsområdet Stenbäck, sett från norr. Röd linje visar aktuellt planområde.

Kvartersmark

Planområdet planläggs för bostadsändamål. Inom användningen är det möjligt att i mindre skala bedriva annan verksamhet om omgivningspåverkan inte är större än vad som kan förväntas av ett vanligt boende.

Inom planområdet kan ett nytt bostadshus uppföras med tillhörande komplementbebyggelse. Bebyggelsens gestaltning anpassas så att den passar in på platsen och följer bostadsområdets karaktär.

Konsekvenser

Planområdet är redan idag planlagt för bostadsändamål och verksamheter som är förenliga det. Med verksamheter menas sådant som medför ingen eller obetydlig störning för omgivningen, som exempelvis kontor av mindre omfattning, frisersalong och mindre hantverksrörelse. Planförslaget innebär därigenom inte någon förändring jämfört med nuvarande användning.

Den förändring som medförs genom planförslaget är att området kan bebyggas med ny huvudbyggnad och därigenom också avstyckas till en ny bostadsfastighet. Landskapsbilden påverkas lokalt för närboende eftersom området idag är ett oexploaterat område.

Planbestämmelser**B – Bostäder**

Med användningen bostäder avses boende med varaktig karaktär.

Utformning, placering och gestaltning

I samband med planläggning av bostadsområdet i Stenbäck år 2005 togs ett gestaltungsprogram fram med syfte att ange vilka principer som var viktiga att uppfylla för att ge Stenbäck en lantlig karaktär. Eftersom aktuellt planområde ligger inom samma bostadsområde ska gestaltningen av den nya bebyggelsen i stort följa samma principer, vilka har arbetats in i aktuellt planförslag.

I Stenbäck är målsättningen att gränsen mellan den offentliga gatan och den privata tomten ska markeras för att få rumslighet i gatan. Byggnader ska gärna placeras nära gatan och avgränsning mot gata bör utgöras av träd-, trästaket eller häckar.

Huvudbyggnad ska vara högre än komplementbebyggelse och stå fristående från dessa. När garage och uthus inte byggs ihop med huvudbyggnad är det lättare att uppnå en lämplig terränganpassning på tomten.

Befintliga uppvuxna träd bör i möjligaste mån sparas som en tillgång till områdets grönska. Även större stenblock kan vara fina att spara. Asfaltering inne på tomtmark bör så långt möjligt undvikas för att tillåta dagvatten att infiltrera på tomten. Plattor eller grusade ytor ger ett mjukare intryck som passar till områdets karaktär.

Nivåskillnader mellan villatomterna kan lämpligen tas upp med hjälp av vegetationsklädda slänter, se förslag i illustrationsbilder nedan (figur 5, 7, 8).

Planbestämmelser

Planförslaget innebär att planområdet kan bebyggas med bostadsbebyggelse till en största total byggnadsarea på 220 kvadratmeter, som får fördelas mellan huvudbyggnad och komplementbebyggelse. Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 160 kvm och sammanlagt 70 kvm för komplementbyggnader.



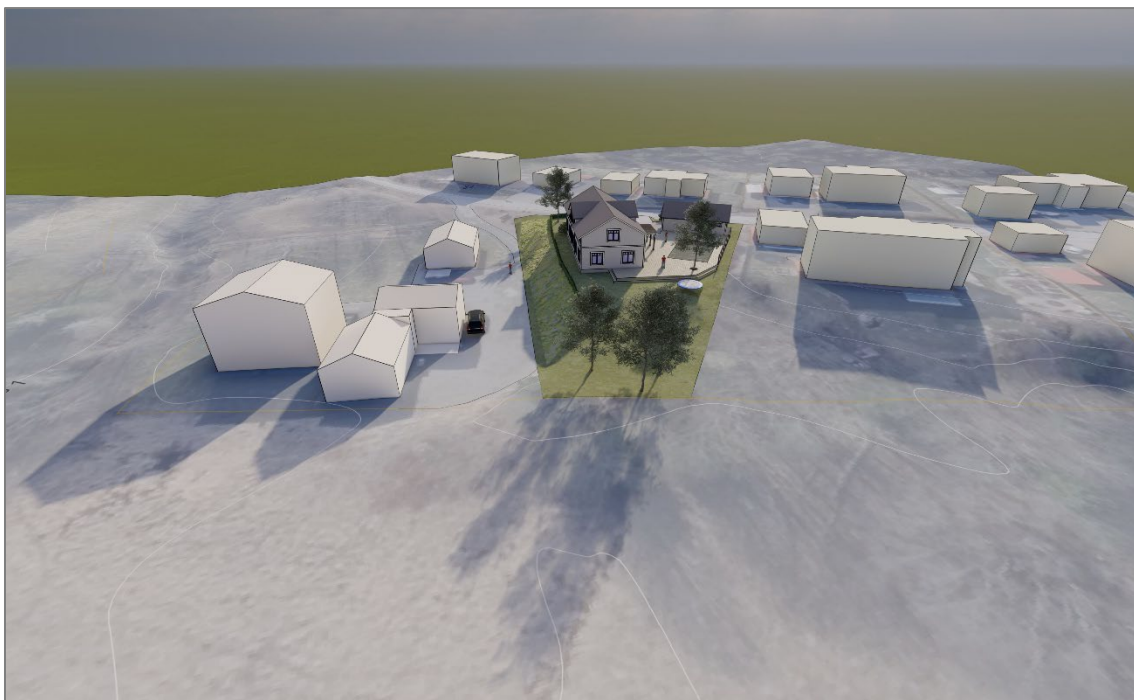
Figur 4. Illustrationsbild som visar exempel på hur planområdet kan bebyggas, sett från sydväst. Bilden visar en huvudbyggnad på 160 kvm och ett garage på 60 kvm. Observera att bilden saknar rättsverkan. Det är plankartans bestämmelser som styr gestaltningen på platsen.

Karaktäristiskt för Stenbäcks bostadsområde är att huvudbyggnaderna är en och en halv till två våningar höga. För att bibehålla karaktären tillåts en nockhöjd på 7,5 meter. Nockhöjd på komplementbyggnad får uppgå till 5 meter.

För att anpassa den nya huvudbyggnaden till terrängförhållandena mot närliggande lägre belägna bostadstomt begränsas också byggnadshöjden till högst 5 meter och att tak ska utformas som sadeltak. Utöver byggnadshöjden medges takkupa eller frontespis, men som högst får uppta en tredjedel av byggnadens längd. Bestämmelsen möjliggör att huvudbyggnaden kan få full takhöjd på övervåningen i den delen, trots begränsningen om byggnadshöjd.



Figur 5. Illustrationsbild som visar hur den nya bebyggelsen kan upplevas från närmsta granne i nordost. Observera att bilden saknar rättsverkan. Det är plankartans bestämmelser som styr gestaltningen på platsen.



Figur 6. Illustrationsbild som visar exempel på hur planområdet kan bebyggas, sett från norr. Observera att bilden saknar rättsverkan. Det är plankartans bestämmelser som styr gestaltningen på platsen.

Ett enhetligt takmaterial bidrar till att området känns mer sammanhängande. Taktäckningen ska därför utgöras av röda takpannor eller bandtäckt galvaniserad alternativt röd plåt. Detta gäller inte uterum som i stället får ha ett annat takmaterial som bättre släpper igenom ljus. Solceller tillåts uppföras på eller integrerade i taken. Takvinkel regleras till max 30 grader i likhet med den befintliga bostadsbebyggelsens flackare tak.

Huvudbyggnad och komplementbebyggelse hjälper till att göra gatans väggar tydliga och är viktiga för karaktären i bostadsområdet. Ambitionen i bostadsområdet är att byggnader placeras nära gatumark för att skapa en rumslighet kring gatan. För ökad trafiksäkerhet ska dock utrymme på minst 6 meter finnas framför garage/carport inom den egna fastigheten om utfart från garage/carport placeras direktvänd mot gatan.



Figur 7. Illustrationsbild som visar hur ett utbyggt planområde kan upplevas från Trätskogsvägen. Observera att bilden saknar rättsverkan. Det är plankartans bestämmelser som styr gestaltningen på platsen.

För att skydda bebyggelsen från skada i händelse av översvämning på grund av höga flöden i Stenbäcken regleras att källare inte får finnas och att lägsta nivå på färdigt golv för huvudbyggnad ska vara +35,5 meter (RH2000), se vidare under avsnittet *Översvämning och skyfall*.

Det är också motiverat att reglera markens lägsta tillåtna höjd inom den del av området där planen medger byggrätter, i syfte att ge en förutsägbar omgivningspåverkan och skapa ett

rimligt förhållande mellan marknivån och den lägsta nivån på färdigt golv för huvudbyggnaden.



Figur 8. Illustrationsbild som visar exempel på hur planområdet kan bebyggas och hur marken kan höjdsättas, sett från söder vid infarten till befintlig bostadsfastighet Stenbäck 32:1. Observera att bilden saknar rättsverkan. Det är plankartans bestämmelser som styr gestaltningen på platsen.

Genomförandetid

Genomförandetid är en administrativ bestämmelse som anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras.

Detaljplanens genomförandetid är 60 månader (5 år) från den dag planen får laga kraft. Angiven genomförandetid är satt utifrån att det är rimligt att inom denna tid kunna genomföra detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, fram till dess att den ersätts, ändras eller upphävs. Efter 60 månader är kommunen inte längre skyldig att kompensera fastighetsägaren vid exempelvis ändring av detaljplan.

Motiv till detaljplanens regleringar

Alla planbestämmelser måste vara motiverade och ha en funktion utifrån detaljplanens syfte. Enligt Boverkets förordning om planbeskrivning (2020:8) ska varje enskild reglering särskilt motiveras. Nedan redovisas listor på alla planbestämmelser och deras motiv.

Regleringar av kvartersmark

Användningsbestämmelser

B – Bostäder

Användningen möjliggör planens syfte och innebär att marken fortsatt ska vara avsedd för bostadsändamål.

Egenskapsbestämmelser

Begränsning av markens nyttjande

prickmark – Marken får inte förseras med byggnad

Regleringen om att byggnad inte får uppföras görs för att säkerställa underhåll av byggnad på egen mark och att det ska finnas tillräckligt med plats att iordningsställa marken till reglerad lägsta höjd. Prickmarken begränsar också vilken mark som är lämplig att anordna för bostadsbebyggelse på grund av risken för översvämning.

Höjd på byggnadsverk

h_1 – Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 7.5 meter

Regleringen syftar, tillsammans med regleringen h_3 , till att möjliggöra nytt bostadshus som kan vara upp till 1,5 våning. Genom bestämmelserna om höjd säkerställs att den tillkommande bebyggelsen anpassas till platsens förutsättningar i relation till närmsta grannar och bostadsområdets gestaltningsmässiga uttryck och karaktär.

h_2 – Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 5 meter

Regleringen syftar till att styra så att höjden på komplementbyggnad underordnar sig huvudbyggnaderna i området. Bestämmelsen säkerställer att den tillkommande bebyggelsen anpassas till platsens förutsättningar i relation till närmsta grannar och bostadsområdets gestaltningsmässiga uttryck och karaktär.

h_3 – Högsta byggnadshöjd på huvudbyggnad är 5 meter

Höjdskillnaden på marken mellan ny bostadsfastighet och befintlig fastighet öster om planområdet blir tydlig på grund av nödvändiga regleringar med hänsyn till

översvämningsrisken. Bestämmelsen anges därför för att fasaden mot grannfastigheten i öster inte ska bli för hög.

Markens anordnande och vegetation

n₁ – Markens höjd får inte vara lägre än 35 meter över nollplanet

Bestämmelsen ger en förutsägbar omgivningspåverkan och skapar ett rimligt förhållande mellan marknivån och den lägsta nivån på färdigt golv för huvudbyggnaden, som regleras på grund av risken för översvämning.

Placering

p₁ – Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.

Placeringen av bebyggelsen styrs för att inte komma för nära befintlig bebyggelse och gaturum.

p₂ – Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns, med undantag från garage/carport som ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot gata om garageport/infart är direktvänd mot gatan.

Placeringen av bebyggelsen styrs för att inte komma för nära befintlig bebyggelse och gaturum. Placeras utfart från garage eller carport bort från gatan får byggnaden placeras minst 2 meter från gatan. Om ny byggnad placeras närmre än 8 meter från befintlig byggnad väster om planområdet behöver den förses med brandteknisk konstruktion.

Takvinkel

o₁ – Största takvinkel är 30 grader

Bestämmelsen syftar till att följa samma gestaltningsmässiga uttryck på taken som i övriga bostadsområdet och därmed bidra till ett sammanhållet område.

Utformning

f₁ – Takkupa eller frontespis medges utöver byggnadshöjden, men får högst uppta 1/3 av fasadlängden. Bestämmelse om högstanockhöjd gäller.

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra att huvudbyggnaden kan få full takhöjd på övervåningen i den delen.

f₂ – Tak ska vara av röda takpannor eller bandtäckt galvaniserad eller röd plåt. Detta gäller inte uterum som även får ha ljusgenomsläppliga tak. Solceller får uppföras på eller integrerade i taken.

Bestämmelsen syftar till att följa samma gestaltningsmässiga uttryck på taken som de befintliga taken i bostadsområdet och samtidigt skapa en flexibilitet gällande uterum och solceller.

f₃ – Tak på huvudbyggnad ska utformas som sadeltak

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att den tillkommande bebyggelsen anpassas till platsens förutsättningar i relation till närmsta grannar och bostadsområdets gestaltningsmässiga uttryck och karaktär.

Utförande**b₁ – Källare får inte finnas**

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa så att bebyggelsen skyddas i händelse av översvämning.

b₂ – Lägsta nivå på färdigt golv för huvudbyggnad är +35.5 meter (RH2000)

Motivet till bestämmelsen är att minska risken för att bebyggelsen skadas i händelse av översvämning.

Utnyttjandegrad**e₁ – Största totala byggnadsarea är 220 kvm, varav största byggnadsarea för huvudbyggnad är 160 kvm och sammanlagt 70 kvm för komplementbyggnader**

Bestämmelsen syftar till att upprätthålla storleksförhållandena mellan huvudbyggnader och komplementbebyggelse i bostadsområdet och att säkerställa en lämplig exploatering av platsen i förhållande till områdets karaktär. Tillkommande bebyggelse ska följa bostadsområdets befintliga bebyggelsestruktur och angiven area är därför anpassad efter de befintliga byggnaderna i området.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark**Upphävande av strandskydd**

Strandskyddet är upphävt

Bestämmelsen säkerställer att strandskyddet upphävs inom planområdet och möjliggör på så vis både planerad avstyckning och exploatering av ny bostadsfastighet, i enlighet med planens syfte.

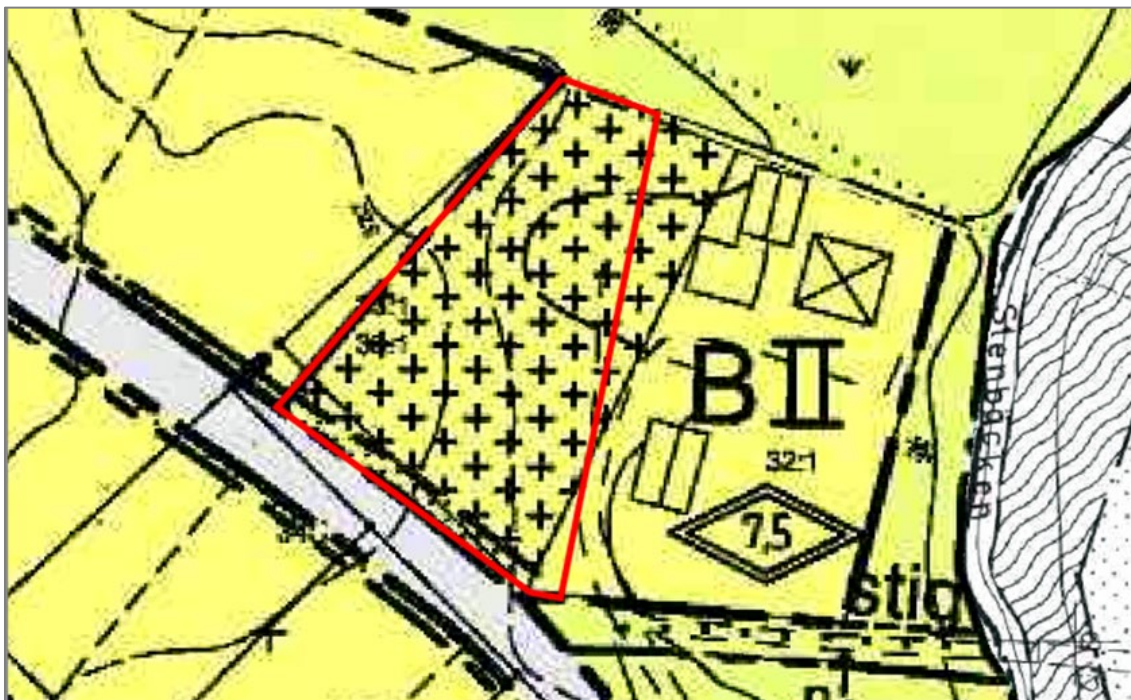
Planeringsförutsättningar och konsekvenser

Översiktsplan

För planområdet gäller den fördjupade översiktsplanen för Gävle stad 2025, antagen 2009. Området intill är utpekad som ett värdefullt grönområde, men för det aktuella planområdet anges inget specifikt i översiktsplanen. Bedömningen är att detaljplanen inte strider mot översiktsplanen.

Gällande detaljplan

För planområdet gäller detaljplan från 2004 som anger bostadsändamål, men halva fastigheten är endast avsedd för komplementbyggnader. Detaljplanen ersätts för nu aktuellt planområde för att möjliggöra att en ny bostadsfastighet kan bildas och bebyggas med bostadshus och tillhörande komplementbebyggelse.



Figur 9. Utsnitt ur gällande detaljplan. Röd markering visar aktuellt planområde.

Beslut om planläggning

Ansökan om planbesked med beslut om planuppdrag har beslutats i Samhällsbyggnadsnämnden den 5 april 2022.

Naturmiljö och landskap

Fastigheten Stenbäck 32:1 består i den östra delen av en etablerad bostadstomt försedd med en villa och komplementbebyggelse med grus- och gräsytor, träd och planteringar. Den västra delen av fastigheten, som aktuellt planområde omfattar, är högre belägen, något kuperad och bevuxen med sly, buskar och några större träd. Här finns också flera stenblock. Det finns inga utpekade naturvärden eller skyddad natur inom planområdet.



Figur 10. Vegetation inom aktuellt planområde, västra delen av fastigheten Stenbäck 32:1.

Närområdet består av bebyggda villatomter, skog och öppen naturmark. I närheten av planområdet finns ett grönområde, som är utpekade som värdefullt i den fördjupade översiktsplanen för Gävle stad 2025, men det bedöms inte påverkas av planförslaget.



Figur 11. Översiktsbild över markförhållanden. Planområdet är markerat i rött.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget möjliggör att befintlig bostadsfastighet Stenbäck 32:1 kan delas och att den del som idag är obebyggd kan bebyggas med ny huvudbyggnad för bostad samt tillhörande komplementbebyggelse. Det innebär att den nuvarande vegetationen inom planområdet kan försvinna till förmån för nödvändiga markarbeten, bebyggelse och anläggande av trädgård.



Figur 12. Illustrationsbild som visar hur området kan bebyggas.

Ekosystemtjänster

Kommunens kartläggning av ekosystemtjänster visar att planområdet ligger inom villabebyggelse med stor andel grönska och har försörjande, reglerande och stödjande ekosystemtjänster så som dricksvatten, luft- och vattenrening, flödesreglering, skadedjursreglering, pollinering och biologisk mångfald. Ett plangenomförande bedöms inte påverka de ekosystemtjänster som finns kartlagda eftersom detaljplanens omfattning är begränsad.

Fornlämningar

Inom planområdet eller dess direkta närhet finns inga kända fornlämningar.

Strand och vattenområden

Planområdet ligger inom 100 meter från Stenbäcken och omfattas därför av strandskydd. Strandskyddet är upphävt inom kvartersmark för bostäder och för gata genom beslut från länsstyrelsen (dnr: 521-2753-05) i samband med upprättandet av gällande detaljplan.



Figur 13. Stenbäcken som går väster om planområdet, sett från norr.

Planförslag och konsekvenser

Strandskyddet avses att återigen upphävas inom planområdet eftersom planen möjliggör för en ny bostadsfastighet, och flera särskilda skäl bedöms finnas. Planområdet ligger delvis inom befintlig bostads hemfridszon och är delvis väl avskild från området närmast strandlinjen genom bebyggelsen inom fastigheten Stenbäck 32:1, som varit en etablerad

bostadstomt sedan 1930-talet. Marken närmast bäcken är planlagd som allmän plats naturmark och strandskyddets syften bedöms sammantaget inte påverkas negativt.

Offentlig och kommersiell service

Dagligvaruhandel, förskola och skola finns som närmast ca 1-1,5 kilometer från planområdet. Till centrala Gävle är det ca 4 kilometer där det finns ett stort utbud av offentlig och kommersiell service.

Gator och trafik

Anslutning för trafik till planområdet sker via den kommunala gatan Trätskogsvägen. Parkering av bil och cykel ska ske inom den egna fastigheten.

Det finns goda möjligheter för resor med kollektivtrafik, gång och cykel. Närmsta busshållplats ligger ca 200 meter från planområdet, på Hagaströmsvägen där huvudcykelnätet också passerar.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen innebär att en ny utfart mot Trätskogsvägen kan anordnas, men innebär i övrigt inga förändringar avseende gatumiljön eller trafiksituationen i området.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i Gästrike Vattens verksamhetsområde för dricks- och spillvatten. Kommunala vatten- och spillvattenledningar finns i gatan.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att ledningar för vatten och spillvatten kan anslutas vid Trätskogsvägen.

El, fiber och uppvärmning

Nuvarande bostadsfastighet Stenbäck 32:1 är ansluten till befintligt ledningsnät för el och fiber via jordkabel på den östra sidan av fastigheten. Ledningar finns i gatan. Fjärrvärme är inte utbyggt i Stenbäck.

Planförslag och konsekvenser

Den planerade bostadsfastigheten föreslås anslutas till ledningsnätet för el och fiber via ledningarna intill Trätskogsvägen.

Avfall

Avfallshämtning sker idag från Trätskogsvägen vid fastighetsgräns.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget möjliggör för ytterligare en bostadsfastighet längs Trätskogsvägen och avfallshämtning ska ske vid fastighetsgräns mot gatan. Exploatör ska vid eventuella frågor kontakta Gästrike återvinnare.

Geotekniska förhållanden och radon

Planområdet utgörs i huvudsak av sandig moränmark (SGU:s jordartskarta). Geotekniska undersökningar som genomfördes i samband med exploateringen av bostadsgator i området år 2004 visar att områdets jordarter huvudsakligen består sandig grusig siltmorän, med vissa inslag av lerig silt ytligt. Lerskikten varierar från någon decimeter till 1 meter och förekommer främst kring den anlagda dagvattendammen mellan Erik Wargs väg och Trätskogsvägen och vid infarten till Trätskogsvägen. Utredningen visade att i de provpunkter som ligger i anslutning till planområdet som nu provas bestod jordarterna av grusig sandig siltig morän. Det är troligt att det även förekommer finkornigare material närmast Stenbäcken.

Marken inom planområdet lutar från väster till öster, från +35,3 meter till +32,6 meter. Stenbäcken som går på den östra sidan om fastigheten Stenbäck 32:1 ligger på ca +31 meter. Grundvattennivåer har inte mätts in inom planområdet. Vid den geotekniska undersökningen 2004 påträffades inte öppet grundvatten i några borrhål.

Planområdet ligger delvis inom lågriskområde för radon och delvis inom normalriskområde. Byggnader där människor vistas stadigvarande ska alltid byggas radonskyddat enligt översiktsplan för Gävle kommun.

Planförslag och konsekvenser

Det finns inga tecken på sättningsskador inom planområdet. Utifrån förekommande jordarter och höjdskillnader inom området bedöms det inte finnas en förhöjd risk för skred eller ras. Tillkommande byggrätter ligger på område med goda grundläggningsförutsättningar. Hänsyn kan behöva tas till tjälfarlighet om grundläggning sker vintertid. Vid grundläggning av byggnader är det lämpligt att ytliga lerskikt grävs bort då dessa är tjälfarliga.

Området avvattnas mot Stenbäcken som ligger i nära anslutning till planområdet. Det finns inga särskilda tecken på erosionsskador som indikerar att det finns risk att jordmassor rör sig i anslutning till bäcken längs dess sträckning förbi planområdet. Planförslaget reglerar nivå för färdigt golv på grund av risken för höga flöden i Stenbäcken, se vidare i avsnitt

Översvämning och skyfall, vilket innebär att även marken behöver höjas. Kommunen bedömer att markens förutsättningar är av sådant slag att detta kan göras utan att risk för ras eller skred uppstår.

Dagvatten

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Kommunala dagvattenledningar finns i gatan. Dagvattnet från Erik Wargs väg och övre delarna av Trätskogsvägen leds till den dagvattendamm som finns i anslutning till området, medan dagvattnet från nedre delen av Trätskogsvägen, där planområdet är lokaliserat, leds ut i det dike som går från dagvattendammen ut till Stenbäcken nedströms planområdet.

Gatorna i området är utformade så att vägavvattning sker i längsgående stenfyllda diken för ytterligare fördröjning.

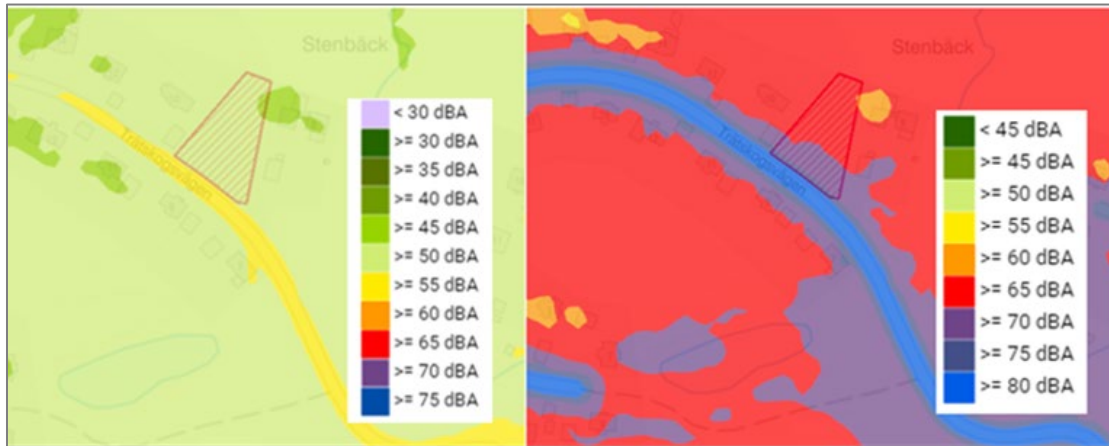
Planförslag och konsekvenser

Det dagvatten som kan uppstå inom planområdet kommer främst att komma från takytor och bedöms inte vara föroreningsbelastat. Dagvattnet inom planområdet föreslås främst att hanteras lokalt genom infiltration i marken. Marken föreslås anläggas så att det vatten som inte infiltreras i första hand kan avvattnas i riktning mot lokalgatan och norrut mot angränsande naturmark, för att undvika att dagvatten rinner mellan villatomterna. Takvatten leds lämpligen via utkastare ut på gröna ytor. De trafikerade ytorna inom planområdet kommer att bestå av en infartsväg till den nya bostadsfastigheten och mängden föroreningar som kan uppstå från dessa ytor bedöms som små och hanteras lämpligen genom att ledas ut på anslutande växtbeklädda ytor.

Störningar, hälsa och säkerhet

Buller

Planområdet ligger i anslutning till en mindre bostadsgata, Trätskogsvägen och ca 200 respektive 350 meter från Hageströmsvägen och Bergslagsbanan. Enligt beräkningar i Gävle kommuns bullerkartläggning från 2017 har större delen av planområdet bullernivåer som ligger i spannet 45-55 dBA ekvivalent ljudnivå samt 65-70 dBA maximal ljudnivå från spårtrafik och vägar. Ljudnivåerna vid planerad bostadsbyggnad bedöms klara trafikbullerförordningens riktvärden, och inga ytterligare skyddsåtgärder kopplat till buller bedöms behövas.



Figur 14. Ljudnivåer från väg- och spårtrafik från den kommunövergripande bullerkartläggningen (COWI 2017). Planområdet visas med röd skraffering. Till vänster visas den ekvivalenta ljudnivån, till höger den maximala ljudnivån.

Luftkvalitet

Halterna av NO₂ och PM₁₀ är låga. Luftkvaliteten bedöms som god, läs mer i avsnittet *Miljö kvalitetsnormer*. Planförslaget bedöms inte ge upphov till förändrad luftkvalitet då trafiktillskottet från den tillkommande exploateringen blir litet.

Föroreningar

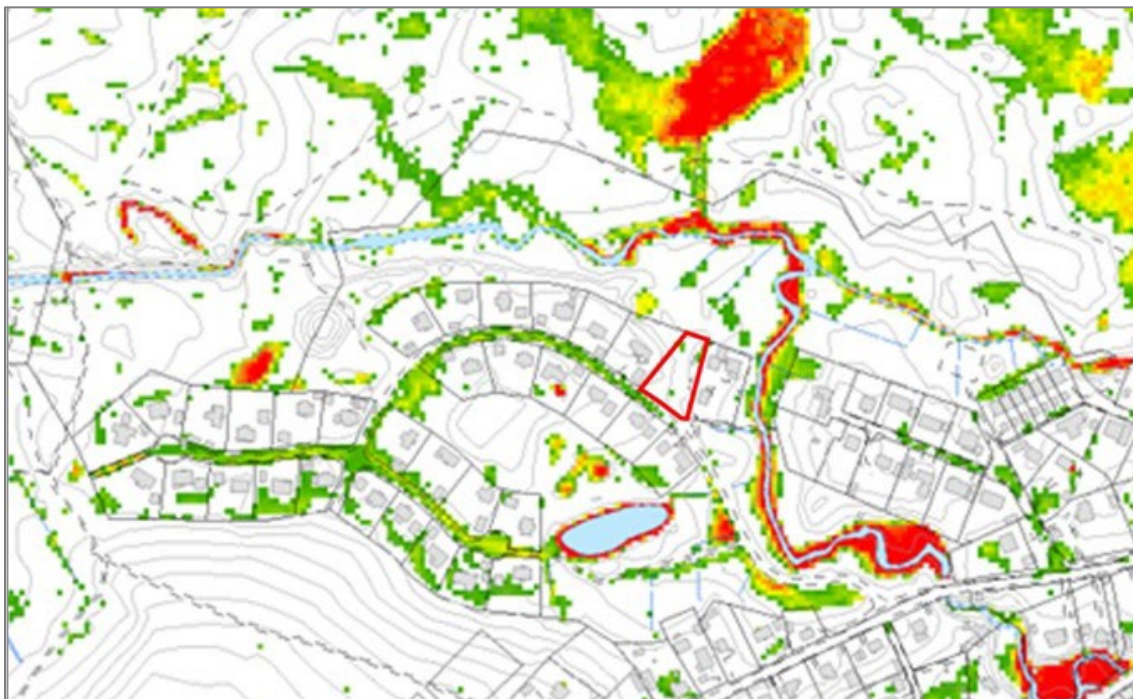
Det finns inga uppgifter om tidigare förorenande verksamheter som funnits i och i anslutning till planområdet. Det bedöms inte finnas någon risk för människors hälsa eller miljön kopplat till föroreningar.

Översvämning och skyfall

I detaljplanen antagen 2004 som låg till grund för exploateringen av bostadsområdet vid Trätskogsvägen och Erik Wargs väg gjordes en dagvattenutredning med en geohydrologisk bedömning där översvämningsrisken bedömdes. Där konstateras att vattennivån i Stenbäcken varierar över året och att under snösmältningen kan flödena bli höga. Norr om planområdet finns ett ängsområde som översvämmas vid höga flöden i Stenbäcken. Fastigheter vid Stenbäcksvägen och Vätterosvägen öster om planområdet har även historiskt drabbats av översvämningar när det varit höga flöden i Stenbäcken. Det här gäller även det befintliga huset inom nuvarande Stenbäck 32:1, byggt 1934, som ligger knappt 15 meter från Stenbäcken. Dessa fastigheter ligger på marknivåer mellan +32 och +34 meter. Den geohydrologiska utredningen bedömde den maximala översvämningsnivån till +35 meter RH2000. Detaljplanen satte då en bestämmelse om att de nya husen i området ska vara källarlösa och hade ett resonemang om lämplig höjdsättning i planbeskrivningen.

Norr om planområdet har ett program för detaljplan för Tolvforsskogen (dnr 21KS520), tagits fram som pekar ut utveckling av ett industriområde inom ett 1200 hektar stort område. Under det arbetet togs en hydraulisk modell fram, där Stenbäcken inkluderades, se figur 15 nedan.

I modellen simulerades ett 6 timmars 100-års regn som motsvarade en nederbörd på 106 mm med använd klimatfaktor på 1,25. Modellen visade effekterna av nuvarande oexploaterat område i Tolvforsskogen men även efter ett fullt utbyggt industriområde. Detta ledde till att en större andel natur sparades av den del av programområdet som avvattnas mot Stenbäcken och flera riktlinjer till fortsatt detaljplanearbete för Tolvforsskogen upprättades. Kommunens bedömning är att Tolvforsskogens genomförande inte kommer medföra en ökad risk för översvämningar i planområdet.



Figur 15. Översvämningsanalys till följd av ett 100-års regn, där Tolvforsskogen är fullt ut exploaterad enligt planprogrammet. Bilden visar det maximala simulerade vattendjupet, där gröna ytor har små vattendjup och rött visar stort vattendjup. Planområdet är markerat med röd linje.

Planförslag och konsekvenser

I planförslaget föreslås nya byggrätter där marknivåer är mellan +33 och +35 meter enligt den nya nationella höjdmodellen. Det innebär att det är lämpligt att fortsatt reglera källarlösa hus och införa en bestämmelse för lägsta nivå på färdigt golv för planerad huvudbyggnad i syfte att minska risken för skador till följd av höga flöden i Stenbäcken. Även markens höjd regleras inom den del av området där planen medger byggrätter, se vidare under avsnittet *Utformning, placering och gestaltning*.

Översvämningsanalysen som genomförts inom ramen för planprogrammet för Tolvforsskogen visar att det är låg risk att planerad bebyggelse inom planområdet drabbas av översvämning till följd av skyfall.

Riskfrågor och farligt gods

Det är ca 500 m till kraftledning från planområdet, och det finns inte heller transformatorstation eller annan anordning i närheten som kan orsaka förhöjda nivåer av elektromagnetisk strålning. Det är över 300 meter till närmsta led för farligt gods. Därmed bedöms det inte föreligga någon risk för människors hälsa eller miljön till följd av farligt gods eller annan miljöfarlig verksamhet.

Brandskydd

Räddningstjänsten angör planområdet från Trätskogsvägen. Närmsta brandvattenpost finns ca 300 meter från planområdet. Det finns ingen brandvattenpost med tillräcklig kapacitet att nyttja i planområdets närhet. Det innebär att Räddningstjänsten i händelse av insats i området i första hand måste förlita sig på andra sätt eller system än brandpost för brandvattenförsörjning.

Planförslag och konsekvenser

Enligt planförslaget tillåts komplementbyggnad och huvudbyggnad uppföras inom ett avstånd på 2 respektive 4 meter från fastighetsgräns. Fastigheten på västra sidan om den planerade bostadsfastigheten har en komplementbyggnad uppförd ca 2 meter från fastighetsgränsen, vilket kan innebära att avståndet mellan befintlig och planerad bebyggelse som minst kan bli 4 meter.

Regler om skydd mot brandspridning finns i BBR avsnitt 5:61 och innebär att nya byggnader antingen ska placeras på ett avstånd om minst 8 meter från varandra, eller förses med brandteknisk konstruktion i form av brandceller eller brandväggar. Eftersom detaljplanen medger byggnation närmre än 8 meter ställs högre krav på brandskyddet mot grannfastigheten vid efterföljande bygglov.

Miljökvalitetsnormer

Planområdet ligger inom avrinningsområdet för Stabäcken (Stenbäcken).

Miljökvalitetsnormer (MKN) i ytvatten finns för Stabäcken (WA14783999), som utgör vattenförekomst och har MKN om god kemisk ytvattenstatus och god ekologisk status med tidsfrist till år 2045 (VISS 2022-11-14). Vattendraget har idag måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. De kvalitetsfaktorer som främst bidrar till dess måttliga ekologiska status är att bäcken är kraftigt rensad och rätad i delar av dess sträckning.

Den kommunövergripande luftkartläggningen från 2020 visar att dygnsmedelhalten av partiklar (storleksfraktion PM₁₀) är mellan 16-18 mikrogram per kubikmeter (µg/m³) luft och årsmedelhalten 8-10 µg/m³ luft. För kvävedioxid är årsmedelhalten 3-5 µg/m³ luft, dygnsmedelhalten 15-18 µg/m³ luft och timmedelhalten 10-20 µg/m³ luft.

Konsekvenser

Stenbäcken förbi planområdet ligger i dess naturliga sträckning där den meandrar sig ner till utflödet i Gavleån. Strax uppströms vid Lexemuren har dikningar skett för att skapa brukbar mark, och Stabäcken är här uträtad. Planens genomförande bedöms inte medföra några förändringar vad gäller vattendragets rensning eller rätning och förändrar därmed inte heller vattendragets status och påverkar inte heller dess möjlighet att uppnå miljökvalitetsnormen.

Planens genomförande innebär inte någon särskild trafikökning som påverkar luftkvaliteten. Planen bedöms därmed inte påverka några miljökvalitetsnormer för luft eller vatten.

Miljömål

I samband med detaljplanens behovsbedömning har de nationella miljömålen God bebyggd miljö och Begränsad klimatpåverkan identifierats som miljömål som kan komma att påverkas av detaljplanens genomförande.

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra sådan påverkan att det innebär ett försvårande att uppnå de nationella miljömålen. Bedömningen görs däremot att miljömålet God bebyggd miljö och Begränsad klimatpåverkan påverkas i positiv riktning. Förtätning av bostäder i ett område med redan utbyggd infrastruktur och med god tillgång till hållbara transporter så som bussförbindelse och gång- och cykelvägar sparar på resurser, minskar bilberoendet och bidrar till en hållbar bebyggelsestruktur.

Riksintressen

Planområdet berör inga riksintressen.

Genomförande

Fastighetsrättsliga frågor

Med fastighetsbildning avses bland annat nybildning av fastigheter, ändring av fastigheters gränser och bildande av gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter.

Fastighetsbildningsåtgärder prövas i en lantmäteriförrättning som handläggs av Lantmäterimyndigheten i Gävle kommun.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget möjliggör att en ny bostadsfastighet kan tillskapas genom avstyckning från Stenbäck 32:1.

Lantmäteriförrättning ska sökas och bekostas av exploatör.

Konsekvenser per fastighet

Nedan redovisas detaljplanens konsekvenser (främst fastighetsrättsliga) som i dagsläget kan bedömas för respektive fastighet. Beskrivningen är gjord i enlighet med förslag till detaljplan och innebär inget ställningstagande från lantmäterimyndighetens sida.

Konsekvenser för berörd fastighet:

- **Stenbäck 32:1**

Del av fastigheten Stenbäck 32:1 planläggs som kvartersmark för bostad och förses med ytterligare byggrätt som möjliggör att en ny bostadsfastighet, om cirka 1500 kvm, kan avstyckas från fastigheten.

- **Ny bostadsfastighet**

Detaljplanen möjliggör för att en ny bostadsfastighet om cirka 1500 kvm skapas, genom avstyckning från Stenbäck 32:1. Inom den tänkta fastigheten regleras största byggnadsarea, placering av byggnader, höjd, takvinkel, utformning, utförande och markens lägsta höjd. Ny utfart ska anordnas mot Trätskogsvägen som är en kommunal lokalgata.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Planavtal som reglerar planavgift har tecknats mellan fastighetsägare och Gävle kommun.

Kommunalekonomiska konsekvenser

Intäkter

Detaljplanens genomförande bedöms inte generera några intäkter till kommunen.

Kostnader

Kostnader för detaljplanens genomförande bekostas av fastighetsägaren.

Betydande miljöpåverkan

När en kommun upprättar eller ändrar en detaljplan ska kommunen undersöka om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan har upprättats i enlighet med plan- och bygglagen 5 kap 11 a § och miljöbalken 6 kap 5 §.

Kommunens bedömning är att ett genomförande av planen inte kommer att innebära en betydande miljöpåverkan, och att därför ingen strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas.

Bedömningen motiveras av planområdets begränsade yta, att nuvarande markanvändning består samt att frågor kring strandskydd och översvämningsrisk hanteras inom ramen för planarbetet.

Länsstyrelsens ställningstagande

Länsstyrelsen delade kommunens ställningstagande i yttrande daterat 2022-09-29.

Medverkande

Medverkande tjänstepersoner

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Johanna van der Kaaij. Dessutom har följande tjänstepersoner inom Livsmiljö Gävle deltagit:

- Mirja Törnquist, miljöutredare.
- Maria Lind, kommunekolog.
- Josef Wårdsäter, planarkitekt.

Planhandlingarna har granskats av Sari Svedjeholm, planchef.

Livsmiljö Gävle

Sari Svedjeholm
Planchef

Johanna van der Kaaij
Planarkitekt